



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – FOLHA RESUMO

SOLICITANTE: COORDENAÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E TRIBUTÁRIA

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

RESPONSÁVEL: SÔNIA LÚCIA LOPES FEITOSA MACHADO

PROPRIETÁRIO (A): EDINA SANTANA FERREIRA

OBJETO: TRATA-SE DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE UM IMÓVEL RESIDENCIAL

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

CIDADE: DOM PEDRO	UF: MA	BAIRRO: CENTRO
LOGRADOURO: TRAVESSA JOAQUIM GOMES		Nº. 25
COORDENADAS (GPS)	LATITUDE: 5° 02' 36.6'' S	LONGITUDE: 44° 26' 33.0'' O

CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL AVALIADO

Edificação térrea, situada na Travessa Joaquim Gomes do Ó, com latitude de 5° 02' 36.6'' S e longitude 44° 26' 33.0'' O. Trata-se de uma edificação residencial, constituída por (1) uma varanda com (1) vaga para garagem, (3) três suítes com (3) banheiros exclusivos, (1) sala de estar/jantar com jardim de inverno, (1) uma cozinha, (1) uma área de serviço e (1) área de lavanderia externa. Fechamento com divisórias de alvenaria rebocada, emassada com massa corrida e pintada com tinta PVA, piso tipo cerâmico, banheiros e cozinha interna com revestimento cerâmico nas paredes e louças sanitárias instaladas (pia em granito e vaso sanitário), área externa coberta com pia em aço, cobertura em madeira serrada e telhas cerâmicas, forro tipo gesso acartonado, portões principais de acesso em alumínio branco, portas e janelas internas em esquadrias de madeira e em esquadrias de vidro, consta ligação das instalações elétricas e hidráulicas oferecidas pelas concessionárias locais, consta ar-condicionado tipo Split instalados em todas as suítes, Caixa D'Água elevada Fortlev 500 L, padrão normal de construção. Área do terreno de 192,00 m² e área construída de 185,00 m². Imóvel localizado em via pavimentada, com boa infraestrutura e bom estado de conservação.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

MÉTODO UTILIZADO: MÉTODO EVOLUTIVO – NBR 14653-2 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – IMÓVEIS URBANOS, item 8.2.4.

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

VALOR MERCADOLÓGICO CALCULADO:	RS 301.770,91
VALOR LOCATIVO MENSAL:	RS1.508,85
Importa o valor mercadológico de TREZENTOS E UM MIL, SETECENTOS E SETENTA REAIS E NOVENTA E UM CENTAVOS. E valor locativo mensal de UM MIL, QUINHENTOS E OITO REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS	

- Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central

Dom Pedro – MA, 23 de maio de 2023.

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Data do Laudo: 23/05/2023

OBJETIVO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Determinação do valor de mercado | <input checked="" type="checkbox"/> Determinação do valor locativo |
| <input type="checkbox"/> Determinação do custo de reedição | <input type="checkbox"/> Reavaliação |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | |

FINALIDADE

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Aquisição | <input type="checkbox"/> Alienação | <input checked="" type="checkbox"/> Locação | <input type="checkbox"/> Garantia |
| <input type="checkbox"/> Reavaliação Patrimonial | <input type="checkbox"/> Seguro | <input type="checkbox"/> Renovação de Aluguel | |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | | | |

Ocupante do imóvel

NÚCLEO DE APOIO A SAÚDE DA FAMÍLIA - NASF

TIPO DE IMÓVEL

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Terreno (lote) | <input type="checkbox"/> Apartamento | <input type="checkbox"/> Escritório (sala) | <input type="checkbox"/> Loja |
| <input type="checkbox"/> Prédio comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Casa | <input type="checkbox"/> Escritório (andar corrido) | |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | | | |

AGRUPAMENTO NO QUAL O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Condomínio de casas | <input checked="" type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas) | <input type="checkbox"/> Conjunto habitacional (casas e prédios) |
| <input type="checkbox"/> Conjunto de unidades comerciais | <input type="checkbox"/> Loteamento | |
| <input type="checkbox"/> Outro (especifique): | | |

USO DO IMÓVEL

- | | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Institucional |
| <input type="checkbox"/> Misto (especifique): | | | |

IDADE E VIDA ÚTIL DO IMÓVEL

Idade (anos): 20 anos Vida útil estimada (anos): 50 anos

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do Imóvel: Travessa Joaquim Gomes do Ó

Complemento: Nº 25, próximo ao Hospital Alarico Pacheco

Bairro: Centro

Município: Dom Pedro

UF: MA

Telefone:

ÁREAS DO IMÓVEL

Área do terreno: 192,00 m ²	Área construída: 185,00 m ²	Área real total: 192,00 m ²
Frete: 5,80 m Fundo: 12,70 m	Frete: 5,80 m Fundo: 7,70 m	

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.858.352-4

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

INFRA-ESTRUTURA DISPONÍVEL NO LOGRADOURO E NA REGIÃO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Energia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação
<input type="checkbox"/> Outra(s) (especifique):		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Topografia:	<input type="checkbox"/> Plana	<input type="checkbox"/> Ondulada	<input type="checkbox"/> Aclive	<input checked="" type="checkbox"/> Declive
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Forma:	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Irregular	<input checked="" type="checkbox"/> Poligonal	<input type="checkbox"/> Triangular
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Orientação:	<input type="checkbox"/> Norte	<input checked="" type="checkbox"/> Sul	<input type="checkbox"/> Leste	<input type="checkbox"/> Oeste
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Solo:	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input checked="" type="checkbox"/> Argiloso	<input type="checkbox"/> Rochoso	<input type="checkbox"/> Alagadiço
	<input type="checkbox"/> Outro (especifique):			
Vegetação:	<input type="checkbox"/> Mato	<input type="checkbox"/> Pomar	<input type="checkbox"/> Pasto	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Proteção:	<input type="checkbox"/> Muro	<input type="checkbox"/> Cerca	<input checked="" type="checkbox"/> Divisa com prédio	<input type="checkbox"/> Nenhuma
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			
Situação:	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra	<input type="checkbox"/> Esquina	<input type="checkbox"/> Três frentes	
	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):			

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Padrão construtivo:	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Muito alto
Estado de conservação:	<input type="checkbox"/> Nova	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos simples	<input type="checkbox"/> Necessitando de reparos importantes
	<input type="checkbox"/> Entre nova e regular	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples a importantes	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e sem valor
Edificação no terreno:	<input type="checkbox"/> Centro	<input checked="" type="checkbox"/> Frente	<input type="checkbox"/> Fundos	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda
	<input type="checkbox"/> Lateral esquerda	<input type="checkbox"/> Lateral direita	<input type="checkbox"/> Outra (especifique):	
Outras características da edificação: Ar-condicionado tipo Split instalados em todas as suítes.				

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 114.838.352-4



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

TABELA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO

AMBIENTES	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	ÓTIMO	REGULAR	PÉSSIMO
Parede em alvenaria rebocada		X	
Pintura PVA existente		X	
Revestimento cerâmico em banheiros/cozinha/lavabos	X		
Piso cerâmico		X	
Cobertura em madeiras serradas e telhas cerâmicas	X		
Porta de entrada principal	X		
Instalações elétricas	X		
Instalações hidro sanitárias	X		
Área livre e coberta	X		

Conclui-se que de acordo com o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, trata-se de um imóvel URBANO, situado na Travessa Joaquim Gomes do Ó, nº 25, em BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO. Foi feita uma pesquisa de preços e adotada a média dos valores praticados no mercado de Dom Pedro, interior do Estado do Maranhão. Conclui-se que o mesmo seja avaliado com o valor de **R\$ 301.770,91 (trezentos e um mil, setecentos e setenta reais e noventa e um centavos)** e valor locativo mensal de **R\$ 1.508,85 (um mil, quinhentos e oito reais e oitenta e cinco centavos)**.

Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que o valor encontrado pode ser de 20% para mais ou para menos.

Dom Pedro – MA, 23 de maio de 2023.

Responsável Técnico,

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4

Karolayne de Sousa Silva
Engenheira Civil
CREA: 111.838.352-4/MA
Portaria N° 22/2021

Praça Teixeira de Freitas, nº 72, Centro, CEP: 65.765-000, Dom Pedro - MA.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

1) Dados técnicos

- a) Área total construída = 185,00 m²
- b) Área do imóvel = 192,00 m²
- c) R\$/m² (CUB Sinduscon – MA Jan. 2023) = R\$ 1.612,17/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 200,00/m²
- e) Fatores de correção de terreno:

- Fator de localização (uma frente) - 1,0
- Fator de topografia (plana) - 0,9
- Fator de pedologia (normal) - 0,8

- f) Depreciação das Benfeitorias (CRITÉRIO DE HEIDECK):

ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais.

Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

➤ $K_d = 1 - 0,0809 = 0,92$ (aproximado)

- 2) **Valor do Terreno:** (Área total x Valor Unit. x Ft.Loc. x Ft. Top. x Ft.Ped.)

➤ $VT = 192,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \text{R\$ } 27.648,00$

- 3) **Valor da Edificação (Benfeitoria):** (Área Construída x CUB pesquisado na região)

➤ $VB = 185,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.612,17/\text{m}^2 = \text{R\$ } 298.251,45$

Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA: 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO

Desenvolvimento com Responsabilidade

ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO
CNPJ: 06.137.293/0001-30



4) **Valor Total do Imóvel Novo:** (Valor do Terreno VT + Valor Benfeitoria VB)

$$\text{VI} = \text{R\$ } 27.648,00 + \text{R\$ } 298.251,45 = \text{R\$ } 345.899,45$$

5) **Valor Total do Imóvel Usado:** (VB x Taxa de Depreciação) + VT

$$\text{Vu} = \text{R\$ } (298.251,45 \times 0,92) + \text{R\$ } 27.648,00 = \text{R\$ } 301.770,91$$

6) **Valor Locativo Mensal:**

Para determinação do valor de aluguel, utilizaremos o parâmetro mais utilizado na grande maioria dos laudos de avaliação realizados pelos órgãos públicos do Estado do Maranhão, que é considerar o valor do aluguel em até 1% do Valor Total do Imóvel Usado.

$$\text{VL} = \text{R\$ } 301.770,91 \times 0,5\% = \text{R\$ } 1.508,85$$

OBS: Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.

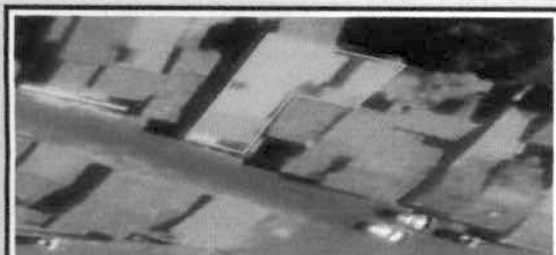
Karolayne Sousa
Engenheira Civil
CREA-MA 111.838.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DOM PEDRO

ASSUNTO: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RESIDENCIAL - NASF
DATA:



Perímetro 68,1 m
Área 192 m²

FOTO 01 - DELIMITAÇÃO DA ÁREA

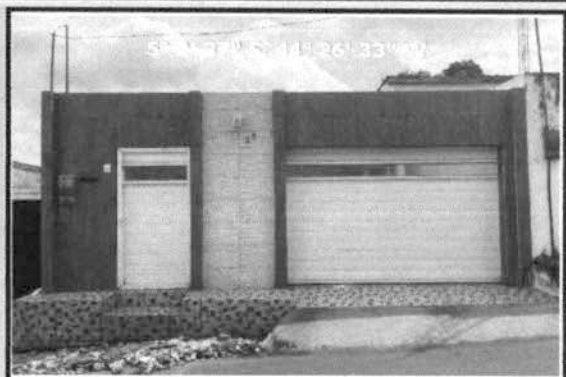


FOTO 02 - FACHADA FRONTAL



FOTO 03 - VARANDA COM VAGA PARA GARAGEM



FOTO 04 - SALA DE ESTAR/JANTAR COM JARDIM DE INVERNO

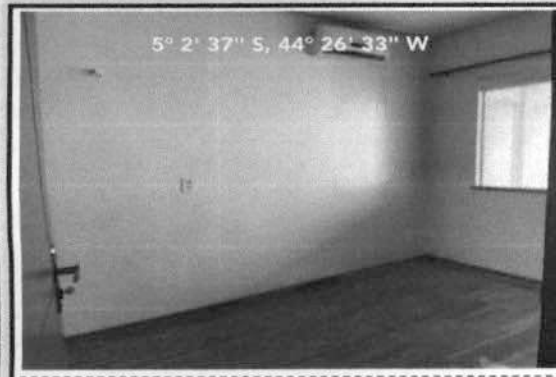


FOTO 05 - SUÍTE 01



FOTO 06 - WC SUÍTE 01

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.888.352-4



PREFEITURA MUNICIPAL DE
DOM PEDRO
Desenvolvimento com Responsabilidade

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOM PEDRO

ASSUNTO:	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL RESIDENCIAL - NASF
DATA:	



FOTO 07 - SUÍTE 02



FOTO 08 - WC SUÍTE 02



FOTO 09 - SUÍTE 03



FOTO 10 - ÁREA DE SERVIÇO EXTERNA



FOTO 11 - ÁREA EXTERNA CAIXA D'ÁGUA ELEVADA
Fortlev 500 L



FOTO 12 - ÁREA DE LAVANDERIA

KAROLAYNE DE SOUSA SILVA
Engenheira Civil
CREA-MA 111.836/352-4